マンション防災の推進について

防災庁

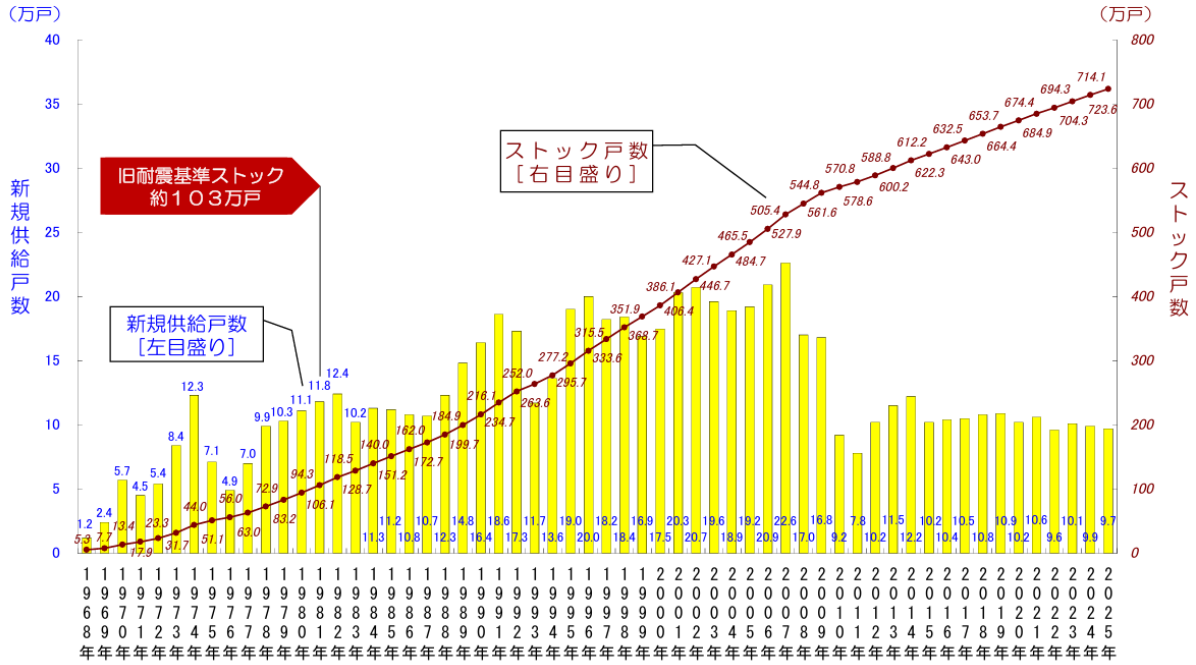
© National Disaster Management Agency

マンション防災に係る取組の背景

防災庁

- 全国の分譲マンションは約723.6万戸(2025年末時点)で、国民の1割強(※1)の住まいの受け皿であり、東京圏では、4割超が分譲マンションを含む共同住宅(持ち家又は民間賃貸)に居住(※2)。
  ※1　令和2年国勢調査における1世帯当たり平均人員(2.2人)に基づく推計。　※2　令和2年国勢調査
- 地震・水害等の発生により、マンション内のライフライン被害やエレベーターの長期間停止等により、局所的に多数の避難者が近隣の避難所に集中し、避難所のリソースが不足するおそれがある。

全国の分譲マンションストック数の推移



※ 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計。
※ ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計。
※ ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建で、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の住宅をいう。
※ 1968年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

資料:国土交通省住宅局
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001903886.pdf

住宅総数及び共同住宅(うち、持ち家・民間賃貸)における一般世帯人員(人)(令和2年国勢調査)

○令和2年国勢調査　共同住宅（うち、持ち家・民間賃貸）一般世帯人員（人）

【東京圏】

	総数	共同住宅（うち、持家・民間賃貸）	
埼玉県	7,204,956	2,163,745	30.03%
千葉県	6,166,145	1,942,192	31.50%
東京都	13,839,178	7,061,531	51.03%
神奈川県	9,059,878	3,775,392	41.67%
合計	36,270,157	14,942,860	41.20%

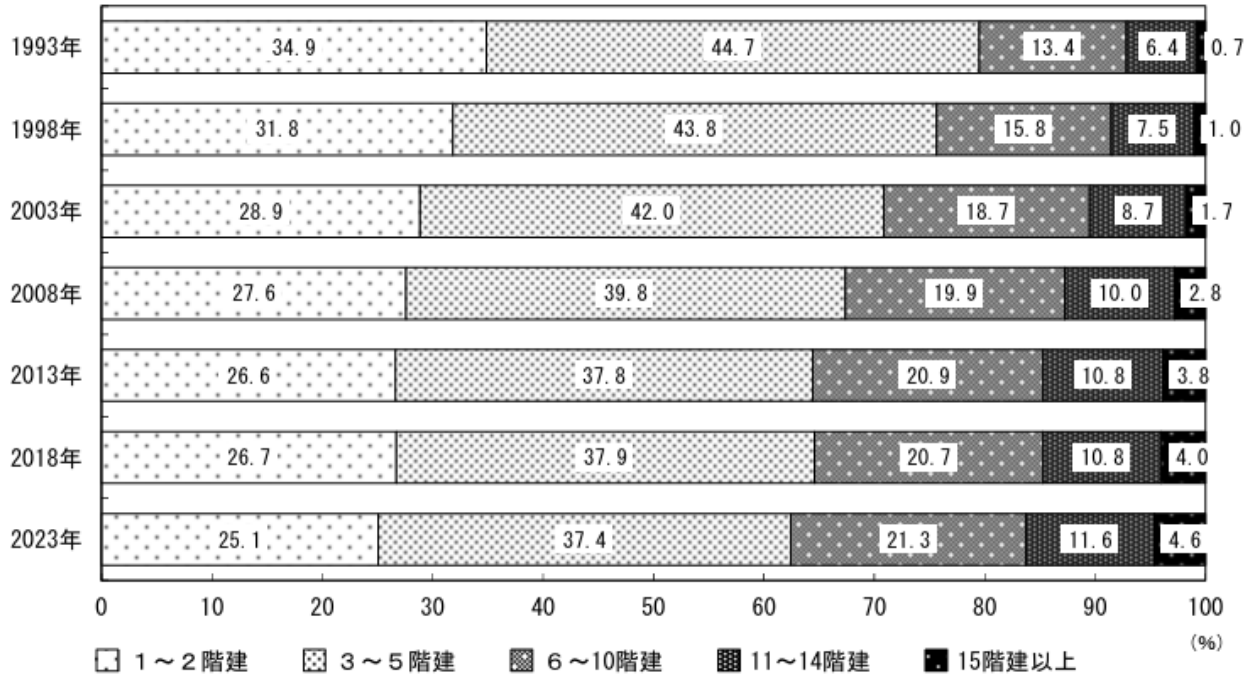
資料:「地震対策に関する東京圏の人口構造及び都市構造の現状等」首都直下地震対策検討ワーキンググループ(第3回)参考資料　P.37
https://www.bousai.go.jp/jishin/syuto/taisaku_wg_02/3/pdf/siryo1.pdf

マンション防災に係る取組の背景

防災庁

- 全国的に共同住宅の高層化が進行し、 15 階以上の共同住宅は、 84.6万戸(2013年)から115.1万戸(2023年)に増加。
  ※ 総務省統計局「令和5年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計(確報集計)結果」図3-3「共同住宅の階数別割合の推移―全国(1993年～2023年)」

共同住宅の階数別割合の推移
－全国(1993年～2023年)



出典:総務省統計局「令和5年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計(確報集計)結果」図3-3「共同住宅の階数別割合の推移―全国(1993年～2023年)」
https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2023/pdf/kihon_gaiyou.pdf

マンション防災に係る取組の背景

防災庁

「南海トラフ巨大地震対策について（報告書）」

（令和7年3月　中央防災会議 防災対策実行会議 南海トラフ巨大地震対策検討ワーキンググループ ）

Ⅴ 具体的に実施すべき対策

3. 災害発生時対応とそれへの備え

(2)応急期の対応

3)避難者及び応急住宅需要等への対応

①避難所への避難者数の低減への対策

○非常に多くの住民が避難所に集中し、避難所の収容力不足が想定されることから、国民や事業者においては個々の住宅や事業所等の耐震化を促進するとともに、地方公共団体においては在宅避難する住民への行政支援を充実させる方策を検討する必要がある。

○また、大規模なマンションや高層建築物の居住者・利用者が避難所に集中すると、避難所の収容力不足が一段と加速することから、在宅避難が可能となるよう、マンション・高層建築物本体の耐震性確保だけでなく、内部設備の地震対策や機能強化を推進するとともに、一定規模のマンション・高層建築物における防災備蓄資機材の確保、防災訓練の促進を行う必要がある。

○居住者・利用者を支援する取組の一環として、住民・管理組合と管理業者が連携し共同購入やみなし備蓄などを行い、コストダウンや効率化をする工夫が必要である。

マンション防災に係る取組の背景

防災庁

「首都直下地震の被害想定と対策について（報告書）」

（令和7年12月　中央防災会議 防災対策実行会議首都直下地震対策検討ワーキンググループ）

（避難所等のニーズの抑制、在宅避難の促進）

首都直下地震の発生時には、膨大な数の住民が避難所に集中して避難所の定員を大幅に超過することが想定される。真に支援が必要な人について避難所での支援を行うため、避難所の負荷を軽減させるよう、至急の支援を要しない人を対象とする在宅避難を積極的に進める必要がある。

在宅避難者向けの物資の支援に当たっては、在宅避難者が支援物資を受け取りやすいよう、また、支援物資を受け取ろうと人々が避難所に押し寄せないよう、避難所以外にも支援拠点を設けるなどの対応が必要である。このため、地方公共団体が主体で拠点を設置するほか、地域住民等が主体で設置する拠点について地方公共団体が支援するなど、物資の配布方法等についてあらかじめ検討する必要がある。

（マンション防災）

大規模マンション居住者が一斉に避難所へ避難すると、避難所の定員の大幅な超過が一段と加速することから、ライフライン等が多少被災しても被災者が一定期間マンション内で在宅避難生活を送れるよう、環境整備を進める必要がある。具体的には、マンション管理組合において、建物本体の耐震性を確保するとともに、内部設備の地震対策や機能強化を推進する必要がある。このとき、耐震性の確保に関しては、建築基準法の耐震基準を上回る高い耐震性能のマンションの普及に向けて、長期優良住宅認定制度や住宅性能表示制度の活用を促進する必要がある。また、非常用電源の確保、仮設トイレ等の防災備蓄資機材の確保、防災訓練を促進する必要がある。 さらに、発災後にマンション内にとどまることができるかの情報がない場合、住民はマンション内にとどまることへの不安から周辺の避難所へ避難し、避難所を圧迫するおそれがあることから、マンション内にとどまれるよう、建築物の所有者においてマンションに住み続けられるかどうか迅速に判定する仕組みの導入を検討する必要がある。

マンション防災に係る取組の背景

防災庁

首都直下地震緊急対策推進基本計画(令和8年6月12日閣議決定)におけるマンション防災の取組

- 膨大な避難者等への対応においては、「場所(避難所)の支援」から「人(避難者等)への支援」への考え方の転換が必要。
- 避難所等のニーズの抑制、在宅避難の促進や、マンションにおける防災対策の強化が求められている。
- 緊急に実施すべき主な対策として、緊急対策区域内において、<u>年1回以上防災訓練を実施しているマンションの割合を100%(令和15年)に</u>引き上げることとされている。

○ 防災意識の醸成と社会全体での防災体制の構築

- 「行政が守る者、国民が守られる者」という考え方から「国民、企業等、地域、行政が共に災害に立ち向かう」という考え方へ転換し、防災意識の醸成（「自分ごと」化）と社会全体での体制構築に取り組むことを明記。
- 「防災DX」を加速化。

○ 首都中枢機能の確保

- 首都中枢機関はBCPの作成のみならず、BCPの実効性向上が求められることを明記。
- 政府による情報発信を強化する旨を明記。
- 東京圏において首都中枢機能の維持が困難となる最悪の事態も想定した、一時的な代替拠点の検討を明記。
- ライフライン・インフラの耐震化・早期復旧だけでなく、「冗長性・代替性の確保」に取り組むことを明記。

○ 膨大な人的・物的被害への対応強化

- 「予防による被害軽減」、「災害対応力の強化」、「災害対応ニーズの抑止と役割の分担」の３つの柱で対策を推進。
- 「場所（避難所）の支援」から「人（避難者等）への支援」へ考え方を転換する必要がある旨を明記し、「スフィア基準」を考慮した避難所等の生活環境向上の推進を明記。
- 「在宅避難」、「広域的避難」、「フェーズフリー」といった要素を強調・追加。

○ 迅速な復興・より良い復興への備え

- 新しく項立てし、早期の生活再建に向けた体制構築、復興事前準備の必要性について記載。

⑤災害対応ニーズの抑制と役割の分担

在宅避難の促進

○ 在宅避難の必要性の普及啓発

【具体目標】
・災害に備えた飲料水を３日分以上備蓄している家庭の割合
<全国>　70%【R７】→ 100%【R17】

○ マンション防災

【具体目標】
・年１回以上防災訓練を実施しているマンションの割合
<緊急対策区域（マンション管理組合）>
51%【R５】→ 100%【R15】

・地震時管制運転装置の設置率
<緊急対策区域（都県）>
48%【R６】→ 70%【R17】



マンションでの防災訓練の例

出典:首都直下地震緊急対策推進基本計画の変更(令和8年6月12日 閣議決定)説明資料 P.5・10
https://www.bousai.go.jp/jishin/syuto/pdf/syuto_keikaku_henkousetsumei_20260612.pdf

マンション被害の特徴

防災庁

■構造的倒壊は稀

●1981年の新耐震基準以降、震度6弱～7程度の地震でも倒壊しない設計となっている

●鉄筋コンクリート造や鉄骨鉄筋コンクリート造のため全壊は少なく、また火災時の延焼を防ぐ構造であり防火性能は高い

●過去の大震災におけるマンションの被害状況は以下の通り

【東日本大震災】

大破0.0%、中破1.6%、小破17.2%、軽微62.4%

（出典：（社）高層住宅管理業協会）

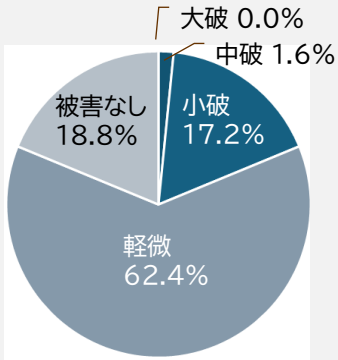
※東京カンテイの公表資料によれば、大破1件有（仙台市）

【熊本地震】

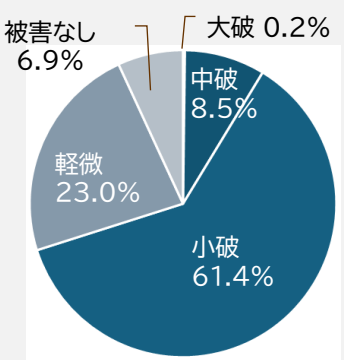
大破0.2%、中破8.5%、小破61.4%、軽微23.0%

（出典：（公財）マンション管理センター）

【東日本大震災】



【熊本地震】



被害程度	被害内容の概略
大破以上	倒壊や建替えが必要な致命的被害
中破	大規模な補強・補修が必要
小破	タイル剥離、ひび割れ等補修が必要
軽微	外見上殆ど損傷なし

過去の震災におけるマンションの被害状況

■ライフライン停止や非構造部材・設備の損傷は有り得る

●ライフライン（水道、下水道（トイレ）、電気、ガス）が使えなくなることもある

●非構造部材や設備の損傷が生じることもある

（玄関ドアの破損、エレベーター停止、受水槽の破損等）



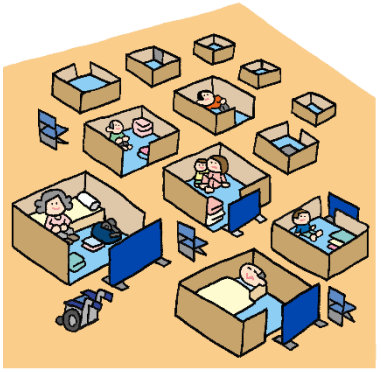
「在宅避難」の利点

防災庁

■多様な避難ニーズに応えられる選択肢を提供

●妊産婦、乳幼児、ペット連れ、障害者等の方々が日常に近い避難生活を送ることができる

●プライベート空間を維持し、就寝、着替え、授乳などでのプライバシー侵害を回避



■感染症、ストレス対策

①感染症対策の観点

●多数の人が密集し、飛沫感染や接触感染のリスクが高い避難所を避けられる

●家族単位で閉じた空間を維持でき、他人との接触を最小限化できる

②ストレス軽減の観点

●避難所における騒音・照明・人間関係・衛生環境の悪化などによる
ストレスを回避

●慣れた環境で生活できるため心理的安定を保ちやすい



こうした利点がある在宅避難を含めて、マンション防災の推進が求められている。

マンションのステークホルダー

防災庁

■多岐にわたるマンション防災に関するステークホルダー

2. マンション管理・不動産関係
- ・管理会社
- ・フロント担当者
- ・管理員（常駐・巡回）
- ・清掃業者
- ・設備保守会社
- ・エレベーター保守
- ・消防設備点検業者
- ・電気設備業者
- ・給排水設備業者
- ・建設会社（施工会社）
- ・設計事務所　・建築士
- ・デベロッパー（分譲会社）
- ・不動産仲介会社
- ・協会団体（管理協や日管協など）

6. 医療・福祉・生活支援
- ・病院・医療機関
- ・診療所
- ・訪問看護ステーション
- ・介護事業者
- ・ケアマネジャー
- ・薬局
- ・福祉用事業者

3. 行政・公的機関
- ・国・自治体
  - ・国（内閣府防災担当、　国土交通省など）
  - ・都道府県（防災　・危機管理部門）
  - ・防災、救急、インフラ
- ・市区町村
  - ・防災課　・危機管理課　・市民課
  - ・建築指導課
  - ・福祉課　・高齢者支援課
  - ・地域包括支援センター
  - ・消防署
  - ・消防団
  - ・警察署
  - ・自衛隊（災害派遣時）
  - ・保健所

1. マンション内部のステークホルダー
住民・居住者
- ・区分所有者（オーナー）
- ・賃貸入居者
- ・高齢者
- ・要配慮者
- ・子育て世代　・乳幼児
- ・外国人居住者
- ・単身者
- ・ペット飼育者

管理・運営主体
- ・管理組合
- ・管理組合理事会
- ・管理組合長　・理事
- ・防災委員会（設置されている場合）

自治会・町内会
- ・防災リーダー
- ・フロアリーダー
- ・自主防災組織

8. 教育・啓発・支援団体
- ・防災NPO　NGO
- ・学識経験者　・大学研究者
- ・建築・防災学会
- ・マンション管理士
- ・管理業務主任者
- ・防災士
- ・メディア

4. 地域・周辺コミュニティ
- ・町会　・自治会
- ・近隣住民
- ・近隣マンション管理組合
- ・地域防災組織
- ・民生委員　・児童委員
- ・社会福祉協議会
- ・地域ボランティア団体

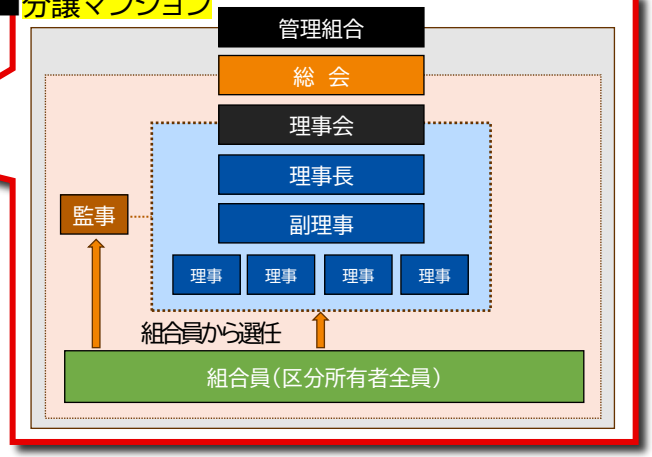
9. 民間サービス・周辺事業者
- ・コンビニエンスストア
- ・スーパー
- ・ドラッグストア
- ・物流会社　・配送業者
- ・シェア倉庫　・防災倉庫事業者
- ・IT・防災アプリ提供会社

5. ライフライン・インフラ事業者
- ・電力会社
- ・ガス会社
- ・水道局
- ・下水道管理者
- ・通信会社
- ・インターネット回線事業者
- ・ケーブルテレビ事業者

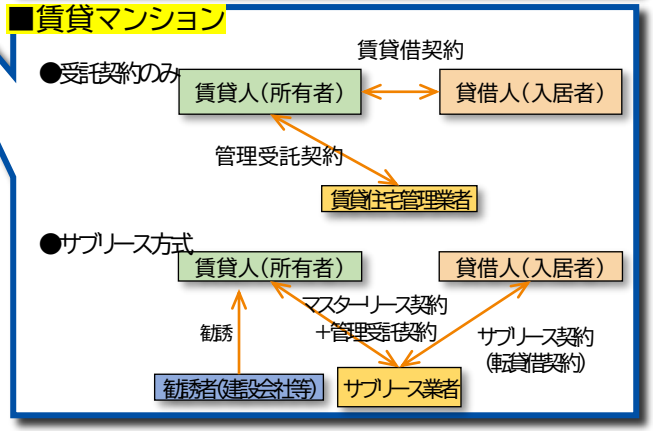
10. 災害時に関係が深まるステークホルダー
- 避難所運営者（学校・公共施設）
- 他地域からの応援自治体
- ボランティアセンター
- 被災者支援団体
- 保険会社（火災保険・地震保険）

7. 防災・減災関連事業者・専門家
- ・防災コンサルタント
- ・マンション防災アドバイザー
- ・防災用品メーカー
- ・備蓄品販売業者
- ・発電機　・蓄電池メーカー

■分譲マンション



■賃貸マンション



マンション防災推進事業

防災庁

- マンション防災対策は、各省庁において取り組まれてきたが、**今般の防災庁設置に際し、総合的・包括的な観点から再整理する必要性**が高まっている。
- 令和8年度から新規事業として、マンション防災推進事業を開始。

事業概要・目的

○ マンション密集地域における大規模災害が起きた際に、すべての住民が避難所に避難することが困難であることから、在宅避難の促進に向けたマンション防災の推進が急務となっており、昨年3月にとりまとめられた「南海トラフ巨大地震対策について（報告書）」では、マンションでの防災訓練が必要とされ、首都直下地震対策検討WGにおいても、マンション防災として在宅避難に関する議論がなされているところである。

○ 一方で、一部の自治体では、防災備蓄資機材の助成、優良なマンションの認定制度、リーフレットによる普及啓発等のマンション防災の取組が実施されているものの、マンション管理組合ごとに防災への意識は異なり、理解・取組が十分進んでいない。

○ マンション住民に対して防災に係る取組内容を周知する手段として、各管理組合が実施する防災訓練が一般的だが、十分な防災訓練が行われていない現状がある。

○ このため、実行性が高く統一性のあるマンション防災マニュアルを策定し、全国の自治体やマンション管理組合等に対してマンション在宅避難の浸透及び定着を図っていく。

事業イメージ・具体例

○ マンション防災マニュアルや防災訓練の事例について調査研究を実施し、マンション内の安否確認、トイレや食事の確保などの良好な生活環境に係る課題や優良事例を抽出する。

○ 有識者・団体・関係省庁等からなる「マンション防災推進検討会」を設置し、実行性が高く統一性のあるマンション防災のマニュアルの検討を行う。

期待される効果

マンション防災に関するマニュアルを策定し、その意義及び方法の浸透及び定着を図ることにより、全国の自治体やマンション管理組合等におけるマンション住民の防災に係る意識が向上し、適切な在宅避難が実施されることで、地域住民を含めた全ての住民の避難生活向上に資する効果が期待される。